



Kontaktperson
Staffan Lorentz
Ytterstad
Telefon: 08-508 260 81
staffan.lorentz@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-01-26

**Ändrad detaljplan för område invid kv. Baderskan i
Enskededalen. Remiss av detaljplaneförslag.**

Förslag till beslut

1. Marknämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till detaljplan för del av fastigheten Enskede Gård 1:1 vid kv. Baderskan i stadsdelen Enskededalen, S-Dp 2005-17161-54.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt planförslag för del av Enskede Gård 1:1 vid kv. Baderskan i stadsdelen Enskededalen, S-Dp 2005-17161-54. Planförslaget innehåller 22 radhus i högst två våningar mellan Åstorpsringen och Dalgårdsvägen. Husab och Arkitektmagasinet är byggherrar. Kontoret har varit delaktiga i planprocessen och våra synpunkter under hand har beaktats.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

Bakgrund

Under 2004 genomfördes ett omfattande programarbete för kompletteringsbebyggelse i Kärrtorp och Enskededalen. Programförslaget innehöll ca 1 300 lägenheter i sin fulla utbyggnad. I mars 2005 beslutade

stadsbyggnadsnämnden att detaljplaner skulle upprättas för ca 1 000 av dessa.

Husab och Arkitektmagasinet markanvisades 2005-03-08 ett område invänd kv. Baderskan i Enskededalen. Byggherrarna uppför ca 22 bostäder i radhus mellan Åstorpsringen och Dalgårdsvägen. Förslag till ny detaljplan har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med markkontoret och byggherrarna. Detaljplaneförslaget har remitterats till marknämnden för svar senast 27 januari 2006.



Kv. Baderskan

Tidigare beslut

- Startpromemoria och inriktningsbeslut för planläggning av Kärretorp och del av Enskededalen, gemensamt tjänsteutlåtande, gatu- och fastighetsnämnden 2004-01-27, stadsbyggnadsnämnden 2004-01-15
- Gatu- och fastighetsnämnden: Remissvar på program för framtida Kärretorp 2005-01-25.
- Gatu- och fastighetsnämnden: Markanvisningar Kärretorp 2005-03-08.
- Stadsbyggnadsnämnden: godkännande av programförslag 2005-03-17.

Detaljplaneförslag

Detaljplaneförslaget, se bilaga 1, innehåller byggrätt för 22 radhus i max två våningar. Området som skall bebyggas ligger i ett villaområde och i anslutning till Dalens koloniträdgårdsförening.

Allt behov av parkeringsplatser som de nya bostäderna ger upphov till tillgodoses på kvartersmark. Detaljplaneförslaget innehåller en bilplats per

radhus i garage på respektive tomt. Husen kommer att ha ungefär samma höjd som villabebyggelsen.



Situationsplan

Området som föreslås för bebyggelse är ett ca 25 meter brett och 200 meter långt grönområde med gräs, som är bevuxet med ett trettiotal barr och lövträd. De 22 föreslagna husen placeras mellan Dalgårdsvägen och Åstorpsringen. Ca 7 000 bilar per dygn trafikerar Åstorpsringen som är en huvudgata, varför området idag är bullerstört. Infart sker från Dalgårdsvägen. På båda sidor om respektive radhus finns en uteplats. Mot Åstorpsringen finns en uteplats i solen, och på motsatta sidan finns en i bullerskyddat läge. Sidan mot Åstorpsringen avslutas med en slänt och en mur, för att ta upp nivåerna inom området. Muren skall ligga på kvartersmark. Området skall för allmänheten gå att korsa på två ställen via öppningar i muren och trappor mellan husen. Ett ytterligare släpp mellan byggnaderna finns i områdets mitt, dock utan trappor.

Åstorpsringen måste förskjutas/minskas i bredd mot norr. Detta sker samordnat med utbyggnaden i kv. Falsterbo vilket tidigare redovisats. Förskjutningen sker för att maximera den byggbara ytan. Gångbanan på Åstorpsringens sida mot Dalen kommer att tas bort och gångtrafikanter på denna sida hänvisas till befintliga bakomliggande stråk. Åstorpsringen kommer på sidan mot kv. Baderskan få ett gång-, och ett cykelfält samt en trädrad med tillhörande planteringsyta ända bort förbi kv. Falsterbo. En

cirkulationsplats har studerats där Åstorpsringen möter Gamla Tyresövägen. Ombyggnad av gator sker av staden.



Flygperspektiv sedd från Dalgårdsvägen visande Husabs radhus. Illustrationer GWSK.



Flygperspektiv sedd från Åstorpsringen.

Analys och konsekvenser

-Tillgänglighet

De nya bostäderna kommer att vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Det är möjligt att angöra de nya husen vid dess entréer.

-Miljökonsekvenser.

De nya bostäderna kommer att utgöra en bullerskyddande skärm mot den befintliga villabebyggelsen i Käringstan. Bullret mot villorna från Åstorpsringen kommer att sänkas ca 2-4 dBA, vilket skall motsvara en halvering av det upplevda bullret. De nya husen kommer att utformas så att de har en tyst sida mot Dalgårdsvägen.

Förslaget bygger på mark utan några biologiska eller rekreativa värden. Området är en utsatt slänt mot Åstorpsringen. I närområdet finns flera skogs- och parkområden med större rekreativa och biologiska värden.

Kontoret avser ta prover för att utröna eventuell förekomst av förorenad mark, i samband med byggherrarnas geotekniska undersökningar av området.

-Dagvatten

Dagvattnet skall enligt målsättningen tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration. Geoteknisk undersökning skall utföras för att klargöra förutsättningarna för detta.

-Parkering.

En parkeringsplats kommer att ordnas per radhus på respektive tomt. Dalgårdsvägen används idag som bilparkering för intilliggande bostadsområden, vilket inte kommer att kunna ske längre på den aktuella sträckan.



Gatuperspektiv. Ny bebyggelse sedd från Dalgårdsvägen.

Källa: GWSK Arkitekter

*Dalgårdsvägen, där nu all parkering kommer att ske på kvartersmark.
GWSK Arkitekter*

-Påverkan på barn

Programförslaget har samrått med ungdomsråd och förskolepersonal. De delar som bebyggs kommer inte att kunna användas för spontan lek och spel. Ytan bedöms inte vara barns naturliga ställe för lek och spel, då området gränsar till park- och skogsområden. En parklek finns inom gångavstånd.

-Ekonomiska konsekvenser.

Projektets ekonomi är i nuläget inte till fullo utredd. Enligt markanvisningsbeslutet skall staden upplåta marken med tomträtt till

Arkitektmagasinet och HUSAB. Byggherrarna bygger 11 radhus vardera och har aviserat att de vill diskutera att upplåta dem med äganderätt, istället för med bostadsrätt. Kontoret föreslår att marken skall säljas om bostäderna upplåts med äganderätt.

Stadens intäkter består i avgäldsunderlag för 22 radhus med bostadsrätt eller köpeskilling för marken om bostäderna upplåts med äganderätt. Varje hus utgör ca 140 kvmBTA, vilket skulle ge ca 6,5 mnkr i avgäldsunderlag om området upplåts som bostadsrätt för flerfamiljshus.

Stadens utgifter i projektet består i fastighetsbildning, flyttning av en elledning, ledningsserviser och eventuell hantering av förorenad mark. Vidare skall staden i projektet bekosta, tillsammans med kv. Falsterbo, den ombyggnad av Åstorpsringen som krävs. Kostnaderna för detta kommer vidare att utredas i samband med projektering och redovisas i samband med genomförandebeslutet.

Ekonomi bedöms som god och kontoret bedömer att projektet ger ett överskott till staden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta.

Området har god tillgång till friyta och ligger nära natur- och rekreationsområden som till exempel Nytorps gärde och det blivande Nackareservatet.

I markanvisningsärendet beslutades att kompensation för bortfall av grönytor skall ske genom en översyn av programområdets parker och rekreationsområden. Dessa kan vara de som i programarbetets intervjuundersökningar angetts vara populära besöksmål och andra som är i behov av upprustning.

Kompensation för de grönytor som tas i anspråk för bebyggelse har redovisats och godkänts av marknämnden 2005-10-27 i tjänsteärende rörande remitterat detaljplaneförslag för kv. Gåshällan (Dnr: M05-512-734:1) Ärendet redogjorde för den samlade kompensationen för bebyggelsen i programområdet och har tagits fram i samarbete med stadsdelsförvaltningen i Skarpnäck.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att bygga bostäder och utveckla Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet kommer att ge en positiv utveckling på det lokala näringslivet och skolor mm, genom ett större underlag. Vidare kommer de arbetstillfällen som skapas vid utbyggnaden ge en positiv påverkan på näringslivet.

-Genomförande och preliminär tidplan

Byggherrarna, HUSAB och Arkitektmagasinet står för all utbyggnad inom kvartersmark. Staden svarar för ombyggnad av gata med tillhörande planteringar och gång- och cykelfält.

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggandskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under sommaren 2006. Nästa beslutstillfälle för marknämnden är när genomförandebeslut skall fattas, då förslag till överenskommelse om exploatering tecknas med byggherrarna. Detta kommer att ske under sommaren 2006, i samband med att planen redovisas för stadsbyggandsnämnden för fastställande.

Markkontorets synpunkter, förslag till beslut

Kontoret har tillsammans med stadsbyggandskontoret, trafikkontoret och byggherrarna varit delaktiga i planprocessen. Kontorets synpunkter har underhand inarbetats i detaljplaneförslaget. Kontoret menar att förslaget är bra och att ambitionen att skapa ett vackert och välfungerande bostadsområde är hög. Projektet ger ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge i Enskededalen.

I detaljplaneförslaget anges att murar inom parkmark får anordnas. Kontoret menar att dessa stödmurar för radhustomterna skall ligga inom kvartersmark. Dessa skall anläggas och skötas av radhusägarna. Muren mot trottoaren bör inte överstiga 1.3 meter för att inte skapa upplevelse av ett otryggt promenadstråk.

Gränserna mellan kvartersmark och gatumark bör studeras vidare så att korsningen mellan Åstorpsringen och Gamla Tyresövägen kan omformas på bästa sätt. Avstånden mellan kvartersmarken för befintliga kvarter och de nya är i förslaget för små för att möjliggöra en cirkulationsplats. Huvudgatan bör prioriteras ur bekvämlighets- och framkomlighetssynpunkt, inte minst för SL:s bussar. Med en cirkulationsplats riskerar bussarna få en alltför skarp vänstersväng.

I genomförandebeskrivningen anges att parkmark inte får användas för byggetablering. Kontoret menar att detta troligen måste tillåtas ändå då radhustomterna är små. Bostäderna kommer inte att kunna byggas om inte etablering får tillåtas på ytor utanför kvartersmarken.

Kontoret föreslår att marknämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

SLUT